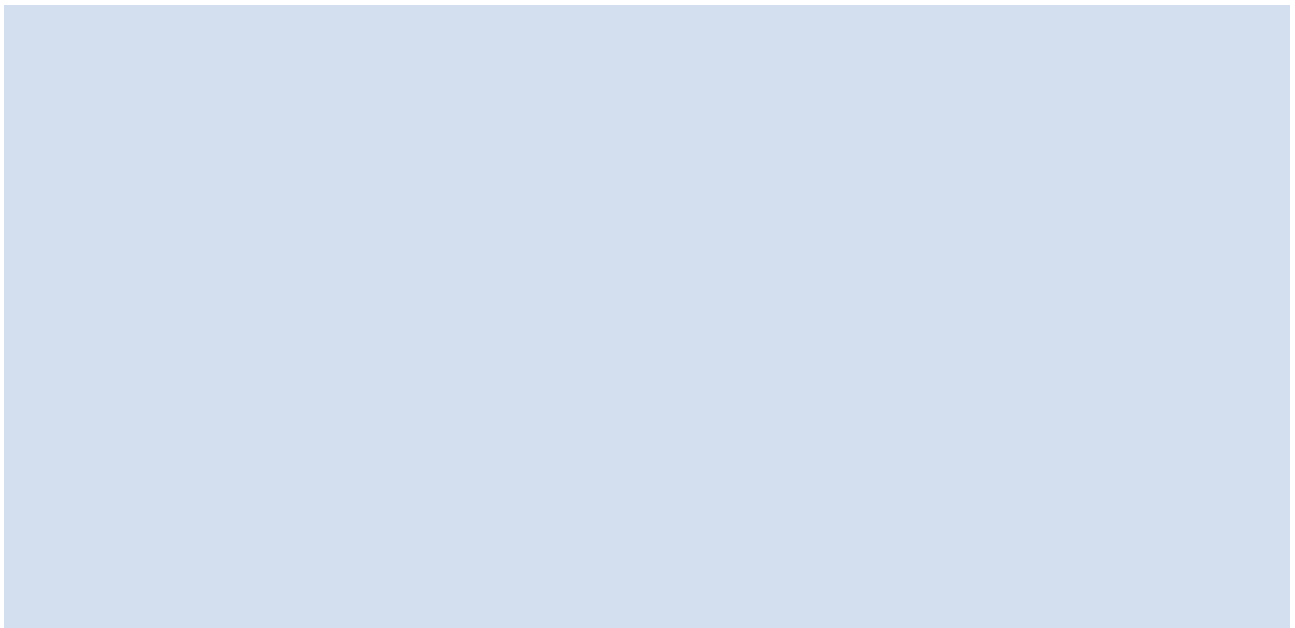


## Marktwert-Einschätzung

**Wohnimmobilie / Einfamilienhaus (freistehend)**

**39175 Biederitz, Königsborner Str. 8 a**



Überreicht durch:

Ansprechpartner: Pepe Kaufmann  
Anschrift: ,

Telefon: 015117654459  
Mobil:

E-Mail:  
Internet:



## Marktwert-Einschätzung

der Immobilie in

**39175 Biederitz, Königsborner Str. 8 a**

**Kunde:**

**Kundennummer:**

**Bundesland:** Sachsen-Anhalt

**Wertermittlungstichtag:** 04.03.2025

Ihre  
Immobilien-Preis-Einschätzung

126.400 € bis 139.700 €  
(Spanne entspricht  $\pm 5,00\%$ )

## Inhaltsverzeichnis

|    |   |    |
|----|---|----|
| 1  | Objektangaben .....                                     | 4  |
| 2  | Energetische Eigenschaften .....                        | 6  |
| 3  | Bodenwert.....  | 7  |
| 4  | Marktwert-Einschätzung - sachwertorientiert.....        | 8  |
| 5  | Erläuterungen zum Sachwert .....                        | 9  |
| 6  | Marktwert-Einschätzung - vergleichswertorientiert ..... | 10 |
| 7  | Erläuterungen zum Vergleichswert.....                   | 11 |
| 8  | Marktwert-Einschätzung - ertragswertorientiert .....    | 12 |
| 9  | CO <sub>2</sub> -Kostenermittlung.....                  | 13 |
| 10 | Erläuterungen zum Ertragswert .....                     | 14 |
| 11 | Ergebnisübersicht .....                                 | 16 |
| 12 | Erläuterungen zu den Ausstattungsmerkmalen .....        | 17 |
| 13 | Abkürzungsverzeichnis.....                              | 22 |
| 14 | Rechtliche Hinweise .....                               | 24 |

## 1 Objektangaben

|   |   |                            |
|---|---|----------------------------|
| <b>Objekt in</b>  | 39175 Biederitz, Königsborner Str. 8 a        |                            |
| <b>Objektyp</b>   | Wohnimmobilie / Einfamilienhaus (freistehend) |                            |
| <b>Geschosse</b>  | Erd- und Obergeschoss                         |                            |
| <b>Dach</b>   | Flachdach                                     |                            |
| <b>Unterkellerung</b>   | unterkellert                                  |                            |
| <b>Bauweise</b>   | Massivbauweise                                |                            |
| <b>Ausstattung</b>  | sehr einfach                                  |                            |
| <b>Objektzustand</b>  | schlecht                                      |                            |
| <b>Wohnfläche</b>   | 90 m²   |                            |
| <b>BGF</b>  | 189 m² (berechnet)                            |                            |
| <b>Grundstücksfläche</b>  | 1.158 m²                                      |                            |
| <b>Baujahr</b>  | 1920  |                            |
| <b>Fiktives Baujahr (nach Modernisierung)</b>                     | 1960  |                            |
| <b>Gesamtnutzungsdauer</b>  | 80 Jahre                                      |                            |
| <b>Voraussichtliche Restnutzungsdauer</b>                         | 15 Jahre                                      |                            |
| <b>Modernisierungen durchgeführt</b>                              | ja  |                            |
| <b>Kernsanierung</b>  | 1920  |                            |
| <b>Modernisierungsmaßnahme</b>                                    | <b>Umfang</b>                                 | <b>Modernisierungsjahr</b> |
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung            | mittel  | 2021                       |
| Modernisierung der Fenster  | einfach                                       | 2000                       |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Gas, Wasser, Strom, Abwasser) | einfach                                       | 1990                       |
| Modernisierung der Heizungsanlage                                 | einfach                                       | 2000                       |
| <b>Modernisierungsgrad</b>  | einfach (2 Punkte)                            |                            |
| <b>Garagen/Stellplätze</b>  | Garage (massiv) (1)                           |                            |
| <b>Einliegerwohnung vorhanden</b>                                 | nein  |                            |
| <b>Verwendung</b>   | Eigennutzung                                  |                            |
| <b>Vermietbarkeit</b>   |   |                            |
| <b>Verwertbarkeit</b>   | gut   |                            |
| <b>Hochwasser</b>   | GK 1 - sehr geringe Gefährdung                |                            |
| <b>Lagespezifische Besonderheiten</b>                             | Lageeinschätzung: mittel                      |                            |

## 1.1 Erläuterungen zu den Objektangaben

### **Brutto-Grundfläche – BGF**

Die Brutto-Grundfläche (BGF) sind sämtliche Grundflächen der aufgehenden Baukonstruktionen eines Bauwerks (DIN 277-2016) bzw. die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks (DIN 277-2005) und deren konstruktive Umschließung. Ist die BGF nicht aus den Unterlagen, welche für die Marktwertermittlung vorgelegt wurden ersichtlich, kann diese geschätzt werden. Die BGF ist hierbei stets größer als die Wohn- bzw. Nutzfläche (WNFL.).

### **Gesamtnutzungsdauer – GND**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist eine für verschiedene Arten von baulichen Anlagen festgelegte Modellgröße in Jahren. Sie gibt an, wie lange bauliche Anlagen ab Fertigstellung wirtschaftlich genutzt werden können und ist Voraussetzung für die Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND).

### **Restnutzungsdauer – RND**

Die Restnutzungsdauer (RND) ist eine Modellgröße für die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Gemäß der für die Ausstattung der baulichen Anlagen definierten Gesamtnutzungsdauern (GND), ergibt sich die RND aus der GND abzüglich des Alters der baulichen Anlagen am Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag. Die RND der baulichen Anlagen kann durch Modernisierungsmaßnahmen verlängert werden.

## 2 Energetische Eigenschaften

### 2.1 Angaben zu energetischen Eigenschaften / ESG-Faktoren

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| <b>Heizung</b>                | Gasheizung    |
| <b>Baujahr Heizung</b>        | 2000          |
| <b>Solarthermie</b>           |               |
| zum Heizen                    | Ja            |
| zur Wassererwärmung           | Ja            |
| <b>Photovoltaik</b>           | Nein          |
| <b>Windkraft</b>              | Nein          |
| <b>Geothermie/Umweltwärme</b> | Nein          |
| <b>Barrierefreiheit</b>       | nicht gegeben |

### 3 Bodenwert

| Bezeichnung | Fläche<br><i>m²</i> | rentierlich* | Grundstückswert** |        |
|-------------|---------------------|--------------|-------------------|--------|
|             |                     |              | €/m²              | €      |
| Grundstück  | 1.000,00            | Ja           | 50,00             | 50.000 |
| Hinterland  | 158,00              | Ja           | 12,50             | 1.975  |

\* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

\*\* Der Bodenwert ist abgeleitet aus den Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte.

**Bodenwert (gesamt) 51.975 €**

(entspricht 52,64 % des Ertragswertes)

#### Informationen zum Grundstückswert:

Grundstück

Grundstückswert: 50,00 €/m²

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt

© GeoSN, Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0

(www.govdata.de/dl-de/by-2-0) / Stand: 01.01.2024

#### 3.1 Erläuterungen zum Bodenwert

##### Bodenwert

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt aus der Gesamtgrundstücksgröße und den Bodenricht- bzw. Grundstückswerten, welche durch den jeweiligen Gutachterausschuss der zuständigen Stadt bzw. Gemeinde festgelegt werden. Die Gesamtgrundstücksfläche wird ggf. in eine Vorder- und Hinterlandsfläche aufgeteilt. Das Vorderland (bebaubare Grundstück) ist hierbei derjenige Teil der Gesamtgrundstücksfläche, der aufgrund des Grundstückszuschnittes und der baurechtlichen Situation mit dem vollen Bodenwert berechnet werden kann. Das Hinterland, welches i. d. R. mit einem verminderten Bodenwertansatz berücksichtigt wird, ist der Teil des Grundstückes, der z. B. aufgrund der Grundstückstiefe und/ oder der baurechtlichen Situation nicht für bauliche Zwecke geeignet ist.

#### 4 Marktwert-Einschätzung - sachwertorientiert

##### Neubauwert

|   |           |
|---|-----------|
| Hauptgebäude                            | 231.965 € |
| Nebengebäude (ohne Garagen/Stellplätze) | 0 €       |
| Garagen/Stellplätze                     | 17.898 €  |

**Neubauwert (gesamt) 249.863 €**

**Zeitwert der baulichen Anlagen 43.493 €**

+ Außenanlagen 5,00 % 2.174 €

**Zeitwert bauliche Anlagen und Außenanlagen 45.667 €**

+ Bodenwert 51.975 €

**vorläufiger Sachwert 97.642 €**

Marktanpassung -6,00 % -5.859 €

**Sachwert (im Volleigentum) 91.783 €**

**Marktwert auf Basis Sachwertermittlung 91.783 €**

##### Zeitwert der baulichen Anlagen: 43.493 €

| bauliche Anlagen              | Herstellungskosten      |                  |       | Neubauwert<br>€ | Zeitwert<br>€ |
|-------------------------------|-------------------------|------------------|-------|-----------------|---------------|
|                               | BGF/Stk. m <sup>2</sup> | €/m <sup>2</sup> | % BNK |                 |               |
| Einfamilienhaus (freistehend) | 189,00                  | 1.049            | 17,00 | 231.965         | 43.493        |
| Garage (massiv)               | 20,00                   | 799              | 12,00 | 17.898          | 0             |

##### Bodenwert: 51.975 €

| Grundstücksteil | Fläche<br>m <sup>2</sup> | Grundstückswert<br>€/m <sup>2</sup> | Grundstückswert<br>€ |
|-----------------|--------------------------|-------------------------------------|----------------------|
| Vorderland      | 1.000,00                 | 50,00                               | 50.000               |
| Hinterland      | 158,00                   | 12,50                               | 1.975                |

##### Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Gebäudeart                      | 1.13 Erd- und Obergeschoss, Flachdach, unterkellert                  |
| Unterkellerungsgrad             | 100 %  |
| Fiktives Baujahr                | 1960   |
| Herstellungskosten im Basisjahr | 568 €/m <sup>2</sup> BGF   |
| Indexwert zum Stichtag          | 1,8470 (Stand: 4. Quartal 2024, Wertermittlungsstichtag: 04.03.2025) |
| Herstellungskosten zum Stichtag | 1.049 €/m <sup>2</sup> BGF   |

Herstellungskosten ohne Baunebenkosten



## 5 Erläuterungen zum Sachwert

---

### **Normalherstellungskosten – NHK/ Herstellungskosten nach BKI**

Die Berechnung der Herstellungskosten und des Neubauwertes kann auf Basis der Normalherstellungskosten für die Jahre 2000 oder 2010 (NHK 2000 oder NHK 2020) des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (vormals Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) sowie nach Herstellungskosten des BKI (Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern) erfolgen.

### **Zeitwert der baulichen Anlagen**

Der Zeitwert der baulichen Anlagen (vorläufiger Gebäudesachwert) ergibt sich aus den gewöhnlichen Herstellungskosten des Neubaus der zu bewertenden baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung.

### **Vorläufiger Sachwert**

Der vorläufige Sachwert wird aus dem Wert der baulichen Anlagen, der Außenanlagen und dem Bodenwert ermittelt. Hierbei handelt es sich um einen rein rechnerisch ermittelten und vorrangig auf Substanzwertüberlegungen basierenden Wert.

### **Marktanpassung**

Die Marktanpassung dient zur Anpassung des zuvor ermittelten vorläufigen Sachwertes an die realen und aktuellen Gegebenheiten des Grundstücksmarktes und drückt sich in Prozent nach der Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (mittels Sachwertfaktoren) aus.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – BoG**

Hierbei handelt es sich um in marktkonformer Höhe zu berücksichtigende Zu- und/oder Abschläge, welche sich nicht aus dem auf Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelten Grundstückssachwerten und dem zur Anwendung kommenden Sachwertfaktoren ergeben. Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) kommen insbesondere Baumängel und Bauschäden, eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, die architektonische Gestaltung, Aufwendungen für bevorstehende Freilegungen, besondere noch nicht mit dem vorläufigen Bodenwert berücksichtigte Flächen und Angaben, Bodenverunreinigungen/Altlasten und besondere Bestandteile des Gebäudes sowie des Grund und Bodens etc. in Betracht.

### **Marktwert auf Basis der Sachwertermittlung**

Der Marktwert auf Basis der Sachwertermittlung ergibt sich aus dem Sachwert nach Wertzuschlägen und/oder Wertabschlägen und kommt als Substanzwert primär bei Immobilien unter Eigennutzung zur Anwendung. Ebenfalls werden zur Bildung des sachwertorientierten Marktwertes Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches berücksichtigt.

## 6 Marktwert-Einschätzung - vergleichswertorientiert

|  |                               |           |
|--|-------------------------------|-----------|
| Vergleichspreise                             | Einfamilienhaus (freistehend) | 122.130 € |
|  | Garage (massiv) (1)           | 10.947 €  |
| Vergleichswert (im Volleigentum)             |                               | 133.077 € |
| Marktwert auf Basis Vergleichswertermittlung |                               | 133.077 € |

### Vergleichspreise

| bauliche Anlagen              | WNFl.<br><i>m²</i> | Vergleichspreise in €/m² |            | angemessener<br>Preis<br>€/m² bzw. €/Stk. | gesamt<br>€ |
|-------------------------------|--------------------|--------------------------|------------|---|-------------|
|                               |                    | <i>von</i>               | <i>bis</i> |   |             |
| Einfamilienhaus (freistehend) | 90,00              | 1.049                    | 1.754      | 1.357                                     | 122.130     |
| Garage (massiv)(1)            |                    |                          |            | 10.947                                    | 10.947      |

## 7 Erläuterungen zum Vergleichswert

---

### Vergleichspreise von – bis

Die Vergleichspreise in einer Spanne von – bis stellen den niedrigsten und höchsten Vergleichspreis in €/m<sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche (WNFI.) für Vergleichsobjekte in einer Region dar. Diese stimmen im Hinblick auf ihre Objektmerkmale mit denen der Bewertungsobjekte hinreichend überein. Hierbei sollten Abweichungen der Vergleichsobjekte in Bezug auf die Bewertungsobjekte nicht das Maß dessen überschreiten, was auch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als abwegig betrachtet wird. Eine hinreichende Übereinstimmung der Vergleichsobjekte zu den Bewertungsobjekten kann angenommen werden, wenn sich diese u. a. in ihren Grundstücks- bzw. Objektmerkmalen Lage, Baujahr, Ausstattung, Zustand, Wohn- bzw. Nutzfläche, Grundstückswert und Grundstücksfläche ähneln.

### Angemessener Preis

Der angemessene Preis spiegelt denjenigen Preis wider, der für die Bewertungsobjekte unter Berücksichtigung der markttypischen regionalen Preise durchschnittlich gezahlt werden kann. Die Angabe kann in €/m<sup>2</sup> der angegebenen Wohn- bzw. Nutzfläche (WNFI.) für das Hauptgebäude, in €/m<sup>2</sup> der angegebenen WNFI. oder in €/Stk. für Nebengebäude und in €/Stk. für Garagen und Stellplätze erfolgen.

### Vorläufiger Vergleichswert

Der vorläufige Vergleichswert entspricht dem marktangepassten Wert der Bewertungsobjekte, bei dem die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt durch den Ansatz marktgerechter Eingangsparameter ausreichend berücksichtigt wurden (marktangepasster vorläufiger Vergleichswert). Der (marktangepasste) vorläufige Vergleichswert ergibt sich hierbei aus dem mittleren Wert einer ausreichenden Anzahl von Vergleichsobjekten.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – BoG

Hierbei handelt es sich um in marktkonformer Höhe zu berücksichtigende Zu- und/oder Abschläge, welche sich nicht aus dem auf Grundlage von Vergleichsobjekten ermittelten (marktangepassten) vorläufigen Vergleichswert ergeben. Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) kommen insbesondere Baumängel und Bauschäden, eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, atypische Nutzungen, Abweichungen vom abgabenrechtlichen Zustand, Aufwendungen für bevorstehende Freilegungen, wohnungs- und mietrechtliche Bedingungen und besondere noch nicht berücksichtigte Flächen etc. in Betracht.

### Marktwert auf Basis der Vergleichswertermittlung

Der Marktwert auf Basis der Vergleichswertermittlung ergibt sich aus dem Vergleichswert nach Wertzuschlägen und/oder Wertabschlägen und kommt auf aufgrund von Transaktionsdaten vergleichbarer Objekte primär bei Immobilien unter Eigennutzung und hier insbesondere bei Eigentumswohnungen zur Anwendung. Ebenfalls werden zur Bildung des vergleichswertorientierten Marktwertes Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches berücksichtigt.

## 8 Marktwert-Einschätzung - ertragswertorientiert

|  |                   |
|--|-------------------|
| <b>Jahresrohertrag</b>                           | <b>8.433 €</b>    |
| - Bewirtschaftungskosten                         | -29,53 % -2.491 € |
| <b>Jahresreinertrag</b>                          | <b>5.942 €</b>    |
| - Bodenwertverzinsungsbetrag                     | -1.711 €          |
| <b>Gebäudereinertrag</b>                         | <b>4.231 €</b>    |
| x gewichteter Barwertfaktor                      | 11,0529           |
| <b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>         | <b>46.765 €</b>   |
| + Bodenwert                                      | 51.975 €          |
| <b>Ertragswert (im Volleigentum)</b>             | <b>98.740 €</b>   |
| <b>Marktwert auf Basis Ertragswertermittlung</b> | <b>98.740 €</b>   |

### Jahresrohertrag (JRoE): 8.433 €

| Nutzung         | Anzahl<br>Stk. | Fläche<br>m <sup>2</sup> | Miete in €/m <sup>2</sup> bzw. €/Stk. |           | Rohertrag<br>€/Jahr |
|-----------------|----------------|--------------------------|---------------------------------------|-----------|---------------------|
|                 |                |                          | vorhanden                             | angesetzt |                     |
| Wohnen          | 1              | 90,00                    |                                       | 7,35      | 7.938               |
| Garage (massiv) | 1              |                          |                                       | 41,31     | 495                 |

### Bewirtschaftungskosten (BWK): 2.491 €

(entsprechen 29,53 % des Jahresrohertrages)

| Nutzung         | Instandhaltung<br>€/Jahr | Verwaltung<br>€/Jahr | MAW<br>€/Jahr | Sonstiges<br>€/Jahr | BWK<br>€/Jahr |
|-----------------|--------------------------|----------------------|---------------|---------------------|---------------|
| Wohnen          | 1.260                    | 359                  | 159           | 550                 | 2.328         |
| Garage (massiv) | 106                      | 47                   | 10            |                     | 163           |

### Jahresreinertrag (JReE): 5.942 €

| Nutzung         | Rohertrag<br>€/Jahr | BWK<br>€/Jahr | Reinertrag<br>€/Jahr |
|-----------------|---------------------|---------------|----------------------|
| Wohnen          | 7.938               | 2.328         | 5.610                |
| Garage (massiv) | 495                 | 163           | 332                  |

### Bodenwertverzinsungsbetrag: 1.711 €

| Nutzung         | antelliger Bodenwert<br>€ | Liegenschaftszins<br>% | Bodenwertverzinsung<br>€ |
|-----------------|---------------------------|------------------------|--------------------------|
| Wohnen          | 48.924,17                 | 3,29                   | 1.610,00                 |
| Garage (massiv) | 3.050,83                  | 3,29                   | 101,00                   |

**Gebäudereinertrag: 4.231 €**

| Nutzung         | Reinertrag<br>€/Jahr | Bodenwertverzinsung<br>€ | Nutzungsreinertrag<br>€/Jahr |
|-----------------|----------------------|--------------------------|------------------------------|
| Wohnen          | 5.610                | 1.610,00                 | 4.000                        |
| Garage (massiv) | 332                  | 101,00                   | 231                          |

**Ertragswert der baulichen Anlagen: 46.765 €**

| Nutzung         | Nutzungsreinertrag<br>€/Jahr | Liegenschaftszins<br>% | Restnutzungsdauer<br>Jahre | Barwertfaktor | Ertragswert der Nutzung<br>€ |
|-----------------|------------------------------|------------------------|----------------------------|---------------|------------------------------|
| Wohnen          | 4.000                        | 3,29                   | 15                         | 11,6913       | 46.765                       |
| Garage (massiv) | 231                          | 3,29                   | 0                          | 0,0000        | 0                            |

**Bodenwert: 51.975 €**

| Grundstücksteil | Fläche<br>m <sup>2</sup> | Grundstückswert<br>€/m <sup>2</sup> | Grundstückswert<br>€ |
|-----------------|--------------------------|-------------------------------------|----------------------|
| Vorderland      | 1.000,00                 | 50,00                               | 50.000               |
| Hinterland      | 158,00                   | 12,50                               | 1.975                |

## 9 CO<sub>2</sub>-Kostenermittlung

**Ermittlung der anteiligen, nicht umlagefähigen CO<sub>2</sub>-Kosten für Hauptgebäude**

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Zweckbestimmung des Gebäudes nach GEG                              | Wohngebäude                 |
| CO <sub>2</sub> -Emission (bezogen auf GNF)                        | 75,0 kg/(m <sup>2</sup> ·a) |
| Faktor abweichende Bezugsfläche                                    | 1,20                        |
| CO <sub>2</sub> -Emission (bezogen auf WNFI.)                      | 90,0 kg/(m <sup>2</sup> ·a) |
| CO <sub>2</sub> -Preis   | 60,00 €/t                   |
| Vermieteranteil (auf Basis der Höhe der CO <sub>2</sub> -Emission) | 95 %                        |
| CO <sub>2</sub> -Kosten Vermieter                                  | 6,11 €/(m <sup>2</sup> ·a)  |

## 10 Erläuterungen zum Ertragswert

---

### Jahresrohertrag – JRoE

Der Jahresrohertrag (JRoE) ist die Summe des Entgeltes, welches die Mieter oder Pächter für die Benutzung des bebauten Grundstückes bzw. der Mieteinheiten nach dem am Wertermittlungsstichtag geltenden vertraglichen Vereinbarungen, umgerechnet auf zwölf Monate, zu zahlen haben (vorhandene Miete). Der Ansatz der ortsüblichen und marktüblich erzielbaren Vergleichsmiete (marktüblichen Miete) für die Benutzung des bebauten Grundstückes bzw. der Mieteinheiten sollte i. d. R. nur dann herangezogen werden, wenn die bebauten Grundstücke bzw. Mieteinheiten eigengenutzt, ungenutzt, nur zum vorübergehenden Gebrauch überlassen werden, unentgeltlich überlassen werden oder zu einer um mehr als 20 % von der marktüblichen Miete abweichenden vorhandenen Miete überlassen werden.

### Bewirtschaftungskosten – BWK

Die Bewirtschaftungskosten (BWK) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung der Immobilie entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Die BWK umfassen Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, ein Mietausfallwagnis und sonstige Kosten, welche sich aus dem Betrieb der baulichen Anlagen ergeben (nicht umlagefähige Betriebskosten).

### Jahresreinertrag – JReE

Der Jahresreinertrag (JReE) ergibt sich aus dem Jahresrohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

### Bodenwertverzinsungsbetrag

Der Bodenwertverzinsungsbetrag stellt den jährlichen Ertragsausfall für das im Grund und Boden investierte Kapital dar und ergibt sich für die einzelnen baulichen Anlagen durch Multiplikation des Bodenwertanteils der einzelnen baulichen Anlagen mit dem jeweils angesetzten objektspezifischen Liegenschaftszinssatz (LSZ), geteilt durch Einhundert.

### Liegenschaftszinssatz – LSZ

Der Liegenschaftszinssatz (LSZ) spiegelt denjenigen Zinssatz wider, mit denen Markt- bzw. Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt verzinst werden und welcher die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt berücksichtigt. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sollen hierbei mit denen von den Gutachterausschüssen auf Grundlage geeigneter Kaufpreise, Reinerträgen und Restnutzungsdauern abgeleiteten LSZ erfasst werden. Darüber hinaus berücksichtigt der LSZ allgemein zu erwartende Änderungen in den Erträgen, Änderungen in der Entwicklung der Bewirtschaftungskosten (BWK) sowie steuerrechtlichen Rahmenbedingungen. Ein niedriger LSZ führt zudem zu hohen Ertragswerten und ein hoher LSZ zu niedrigen Ertragswerten.

### Gebäudereinertrag

Der Gebäudereinertrag ist der um den Bodenwertverzinsungsbetrag reduzierte Jahresreinertrag (JReE) der zu bewertenden baulichen Anlagen.

### Gewichteter Barwertfaktor

Der gewichtete Barwertfaktor ist derjenige nachschüssige Vervielfältiger, der sich in Abhängigkeit des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes (LSZ) und der verbleibenden Restnutzungsdauer (RND) der baulichen Anlagen ergibt. Dieser stellt den Kapitalisierungsfaktor des Gebäudereinertrages dar.

### Ertragswert der baulichen Anlagen

Der Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich aus dem kapitalisierten Jahresreinertrag (JReE) zum Wertermittlungsstichtag, unter Berücksichtigung des Bodenwertverzinsungsbetrages.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – BoG

Hierbei handelt es sich um in marktkonformer Höhe (subsidiär) zu berücksichtigende Zu- und/oder Abschläge, welche sich nicht aus dem auf Grundlage aktueller Liegenschaftszinssätze ermittelten, vorläufigen Ertrags-

werten ergeben. Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) kommen insbesondere Baumängel und Bauschäden, eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Aufwendungen für bevorstehende Freilegungen (u. a. Abbruch), von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge (u. a. Leerstandskosten), besondere noch nicht mit dem vorläufigen Bodenwert berücksichtigte Flächen und Angaben, Bodenverunreinigungen/Altlasten etc. in Betracht.

### **Marktwert auf Basis der Ertragswertermittlung**

Der Marktwert auf Basis der Ertragswertermittlung ergibt sich aus dem Ertragswert nach Wertzuschlägen und/oder Wertabschlägen und kommt als *Rental Method* primär bei Immobilien unter Fremdnutzung zur Anwendung, bei denen die Erzielung zukünftiger wirtschaftlicher Erträge im Vordergrund steht. Ebenfalls werden zur Bildung des ertragswertorientierten Marktwertes Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches berücksichtigt.

## 11 Ergebnisübersicht

---

|                             |                              |                  |
|-----------------------------|------------------------------|------------------|
| <b>Verfahrenswerte</b>      | Bodenwert                    | 51.975 €         |
|                             | Sachwert                     | 91.783 €         |
|                             | Ertragswert                  | 98.740 €         |
|                             | Vergleichswert               | 133.077 €        |
|                             |                              |                  |
|                             | Ableitung vom Vergleichswert | 133.077 €        |
|                             |                              |                  |
| <b>Marktwert (gerundet)</b> |                              | <b>133.000 €</b> |



## 12 Erläuterungen zu den Ausstattungsmerkmalen

Bitte beachten Sie, dass die Ausstattung einen erheblichen Einfluss auf die Schätzung des Immobilienpreises hat und entsprechend den Objekteigenschaften ausgewählt werden sollte.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Merkmale zu den einzelnen Ausstattungsstandards freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser nach der NHK 2010:

| Bereich           | sehr einfach  | einfach   | mittel   | gehoben   | sehr gehoben   | Wägungsanteil<br>% |
|-------------------|---|---|--|---|--|--------------------|
| <b>Außenwände</b> | Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980) | ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995) | ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995) | Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)   | aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard  | <b>23</b>          |
| <b>Dach</b>       | Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung  | einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)  | Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)     | glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005) | hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard | <b>15</b>          |

| Bereich                               | sehr einfach  | einfach   | mittel  | gehoben   | sehr gehoben   | Wägungsanteil<br>% |
|---------------------------------------|---|---|---|---|--|--------------------|
| <b>Fenster und Türen</b>              | Einfachverglasung; einfache Holztüren   | Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)   | Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)  | Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz                        | große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien  | <b>11</b>          |
| <b>Innenwände und Türen</b>           | Fachwerkwände, einfache Putze/ Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen | massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen | nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen  | Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glasfüllen, strukturierte Türblätter  | gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente | <b>11</b>          |
| <b>Deckenkonstruktion und Treppen</b> | Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz                   | Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung   | Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschall- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz | Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/ Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung | Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer                               | <b>11</b>          |
| <b>Fußböden</b>                       | ohne Belag  | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung  | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten   | Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion   | hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion   | <b>5</b>           |
| <b>Sanitäreinrichtungen</b>           | einfaches Bad mit Stand- WC, Installation auf Putz, Ölfarbanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge  | 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest  | 1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest   | 1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/ Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität                                 | mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)   | <b>9</b>           |

| Bereich                                | sehr einfach   | einfach  | mittel  | gehoben  | sehr gehoben  | Wägungsanteil<br>% |
|--|--|--|---|--|---|--------------------|
| <b>Heizung</b>                         | Einzelöfen, Schwerkraftheizung   | Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995) | elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel                               | Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmpumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage | Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmpumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage | <b>9</b>           |
| <b>Sonstige technische Ausstattung</b> | sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz | wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen  | zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen | zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse               | Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem   | <b>6</b>           |

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Merkmale zu den einzelnen Ausstattungsstandards von **Mehrfamilienhäusern und Wohnhäusern mit Mischnutzung** nach der NHK 2010:

| Bereich                               | mittel  | gehoben  | sehr gehoben   |
|---------------------------------------|---|--|--|
| <b>Außenwände</b>                     | ein-/ zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995) | Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)   | aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung |
| <b>Dach</b>                           | Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)  | glasierte Tondachziegel; Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005) | hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; stark überdurchschnittliche Dämmung   |
| <b>Fenster und Türen</b>              | Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)  | Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz  | große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien  |
| <b>Innenwände und Türen</b>           | nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen  | Sichtmauerwerk; Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter   | gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente  |
| <b>Deckenkonstruktion und Treppen</b> | Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); einfacher Putz  | zusätzlich Deckenverkleidung   | Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall)   |
| <b>Fußböden</b>                       | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten   | Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion  | hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion   |

| Bereich                                | mittel  | gehoben  | sehr gehoben   |
|--|---|--|--|
| <b>Sanitäreinrichtungen</b>            | 1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest                            | 1 bis 2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/ Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität    | 2 und mehr Bäder je Wohneinheit; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächen-strukturiert, Einzel- und Flächendeckers)     |
| <b>Heizung</b>                         | elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel                               | Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung  | Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme                           |
| <b>Sonstige technische Ausstattung</b> | zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen | zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse, Personenaufzugsanlagen | Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage; Bussystem; aufwendige Personenaufzugsanlagen |

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Merkmale zu den einzelnen Ausstattungsstandards von **Bürogebäuden, Banken und Geschäftshäusern** nach der NHK 2010:

| Bereich                               | mittel   | gehoben   | sehr gehoben  |
|---------------------------------------|--|---|---|
| <b>Außenwände</b>                     | ein-/ zweischalige Konstruktion; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)                           | Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)                                | aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Vorhangfassade aus Glas; stark überdurchschnittliche Dämmung |
| <b>Dach</b>                           | Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995) | Glasierte Tondachziegel; schweres Massivflachdach; besondere Dachform; überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)                            | hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer; Dachbegrünung; befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft; stark überdurchschnittliche Dämmung  |
| <b>Fenster und Türen</b>              | Zweifachverglasung (nach ca. 1995)   | Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, höherwertige Türanlage   | große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien; Automatik-türen  |
| <b>Innenwände und Türen</b>           | nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung; schwere Türen  | Sichtmauerwerk, Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, Innenwände für flexible Raumkonzepte (größere statische Spannweiten der Decken) | gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Wände aus großformatigen Glaselementen, Akustikputz, tlw. Automatik-türen; rollstuhlgerechte Bedienung  |
| <b>Deckenkonstruktion und Treppen</b> | Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz; einfacher Putz; abgehängte Decken                                       | höherwertige abgehängte Decken  | Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall)  |
| <b>Fußböden</b>                       | Linoleum- oder Teppich-Böden besserer Art und Ausführung; Fliesen, Kunststeinplatte                                  | Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion               | hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion  |
| <b>Sanitäreinrichtungen</b>           | ausreichende Anzahl von Toilettenräumen in Standard-Ausführung   | Toilettenräume in gehobenem Standard  | großzügige Toilettenanlagen jeweils mit Sanitäreinrichtung in gehobener Qualität  |
| <b>Heizung</b>                        | elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel                            | Fußbodenheizung; Solarkollektoren für Warmwassererzeugung   | Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; Klimaanlage   |

| Bereich                                | mittel  | gehoben   | sehr gehoben   |
|--|---|---|--|
| <b>Sonstige technische Ausstattung</b> | zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen; Kabelkanäle; Blitzschutz | zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe; hochwertige Abdeckungen, hochwertige Beleuchtung; Doppelboden mit Bodentanks zur Verkabelung; ausreichende Anzahl von LAN-Anschlüssen; dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Messverfahren von Verbrauch, Regelung von Raumtemperatur und Raumfeuchte, Sonnenschutzsteuerung; elektronische Zugangskontrolle; Personenaufzugsanlagen | Video- und zentrale Alarmanlage; zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem; aufwendige Personenaufzugsanlagen |

## 13 Abkürzungsverzeichnis

---

|              |   |
|--------------|---|
| Abt.         | Abteilung   |
| Anz.         | Anzahl  |
| BGF          | Bruttogrundfläche   |
| BKI          | Herstellungskosten nach Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern     |
| BNK          | Baunebenkosten  |
| BoG          | besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale                                       |
| BRI          | Bruttorauminhalt  |
| BRW          | Bodenrichtwert  |
| BV           | Bestandsverzeichnis des Grundbuchs  |
| BWK          | Bewirtschaftungskosten  |
| DG           | Dachgeschoss  |
| ebf          | erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei und abgabepflichtig nach KAG      |
| ekf          | erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei                               |
| ebpf         | erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragspflichtig und abgabepflichtig nach KAG |
| EBR          | Erbbaurecht   |
| EG           | Erdgeschoss   |
| Flst.        | Flurstück   |
| GA           | Gutachten   |
| GAA          | Gutachterausschuss für Grundstückswerte   |
| GB           | Grundbuch   |
| GF           | Geschossfläche i. S. BauNVO   |
| GFZ          | Geschossflächenzahl   |
| GND          | Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes  |
| GK           | Gefährdungsklasse   |
| GR           | Grundfläche   |
| Grdst.       | Grundstück  |
| GRZ          | Grundflächenzahl  |
| HK           | Herstellungskosten  |
| JReE         | Jahresreinertrag  |
| JRoE         | Jahresrohertrag   |
| Kap.-Zins    | Kapitalisierungszinssatz  |
| KG           | Kellergeschoss  |
| Lfz.         | Laufzeit  |
| LSZ / LSZins | Liegenschaftszinssatz   |
| MAW          | Mietausfallwagnis   |
| MEA          | Miteigentumsanteile   |
| MWT          | Marktwert   |
| NBW          | Neubauwert  |
| NF / NUF     | Nutzfläche / Nutzungsfläche (DIN 277-2005/-2016)                                      |
| NGF / NRF    | Nettogrundfläche / Netto-Raumfläche (DIN 277-2005/-2016)                              |
| NHK          | Normalherstellungskosten  |
| OG           | Obergeschoss  |
| ReE          | Reinertrag  |
| RND          | Restnutzungsdauer des Gebäudes  |
| RoE          | Rohertrag   |
| TE           | Teileigentum  |
| UG           | Untergeschoss   |
| WE           | Wohneinheit   |
| WF           | Wohnfläche  |
| WGFZ         | wertrelevante Geschossflächenzahl   |
| WNFI.        | Wohn-/Nutzfläche  |
| ZÜRS         | Zonierungssystem für Überschwemmung, Rückstau und Starkregen                          |

### Gesetzliche Grundlagen:

|        |                       |
|--------|-----------------------|
| BauGB  | Baugesetzbuch         |
| BauNVO | Baunutzungsverordnung |

|           |                                     |
|-----------|-------------------------------------|
| BGB       | Bürgerliches Gesetzbuch             |
| EnEV      | Energieeinsparverordnung            |
| ImmoWertV | Immobilienwertermittlungsverordnung |
| KAG       | Kommunalabgabengesetz               |
| LBO       | Landesbauordnung                    |
| WEG       | Wohnungseigentumsgesetz             |

## 14 Rechtliche Hinweise

---

### Angaben und Ermittlungsgrundlagen

Die wertermittelnde Firma hat die von Ihnen gemachten Angaben übernommen. Eine Prüfung auf die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit ihrer Angaben kann die wertermittelnde Firma nicht vornehmen.

Die wertermittelnde Firma hat die Immobilie nicht besichtigt. Schäden, Baumängel, Altlasten oder sonstige Sach- und Rechtsmängel werden bei der Berechnung nicht berücksichtigt.

Die wertermittelnde Firma hat aufgrund Ihrer Angaben die folgende Immobilien-Preis-Einschätzung erstellt. Die Auswertung erfolgt unter Anwendung der Software „LORA Maklerbewertung“ der Firma on-geo GmbH. Die für Ihre Immobilie ermittelten Informationen beruhen auf der Auswertung der Vergleichswertdatenbank der Firma on-geo. Einzelheiten zu dem Produkt „LORA Maklerbewertung“ erfahren Sie unter [www.on-geo.de](http://www.on-geo.de).

### Beanstandungen

Bitte überprüfen Sie Ihre Immobilien-Preis-Einschätzung, ob die von Ihnen übermittelten Angaben korrekt verwendet wurden. Beanstandungen sind innerhalb von 14 Tagen bei der wertermittelnden Firma geltend zu machen.

### Haftung

Die wertermittelnde Firma übernimmt keine Haftung für Schäden, die der wertermittelnden Firma aus Übermittlungsfehlern, Missverständnissen oder Irrtümern bei der Abwicklung der Aufträge entstehen, es sei denn die wertermittelnde Firma handelt vorsätzlich oder grob fahrlässig. Für Schäden durch Fehlleitungen und Verzögerungen haftet die wertermittelnde Firma im Rahmen des von ihr zu vertretenden Verschuldens.

Die Haftung der wertermittelnden Firma für wesentliche Vertragspflichten ist der Höhe nach auf den Ersatz des typischen vorhersehbaren Schadens begrenzt. Soweit im Übrigen für einfache Fahrlässigkeit gehaftet wird, ist der Schadensersatzanspruch für jeden Einzelfall auf 10.000 EURO beschränkt.

Eine Haftung ist ausgeschlossen im Falle höherer Gewalt oder aufgrund unvorhersehbarer und nicht zu vertretender Umstände wie Betriebsstörungen, Streiks, Aussperrung, staatliche Eingriffe und nicht rechtzeitiger Belieferung durch Lieferanten oder Postdienste.

Der tatsächlich am Markt erzielte Preis (Kaufpreis) kommt in jedem Einzelfall aufgrund unterschiedlicher Entscheidungssituationen und individueller und objektbezogener Umstände zustande. Daher wird für wirtschaftliche Schlussfolgerungen aus der Immobilien-Preis-Einschätzung, die zu Abweichungen zwischen dem eingeschätzten Immobilienpreis und den tatsächlich erzielten Kaufpreis jede Haftung ausdrücklich ausgeschlossen. Auch können sich Abweichungen in dem Zeitraum zwischen dem Stichtag der Preis-Einschätzung und dem tatsächlich verhandelten Kaufpreis ergeben.

### Abschließende Hinweise

Rein vorsorglich und klarstellend wird darauf hingewiesen, dass die wertermittelnde Firma nicht die Tätigkeiten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ausübt. Die beauftragte Immobilien-Preis-Einschätzung ist daher kein Verkehrswertgutachten (i. S. v. § 194 BauGB). Die Immobilien-Preis-Einschätzung ist auch keine Beleihungswertermittlung. Die Immobilieneinschätzung gibt lediglich eine erste Werteinschätzung wieder und kann zur Kaufpreisbildung herangezogen werden.

Die wertermittelnde Firma empfiehlt, vor Abschluss eines Immobilienkaufvertrages ein Gutachten von einem Immobiliensachverständigen erstellen zu lassen.